



1.PASKAIDROJUMA RAKSTS

1.1. IEVADS

Detālplānojuma izstrāde zemesgabaliem Jūrmalā, Vikingu ielā 12 (kadastra Nr.1300 004 7901), Vikingu ielā 14/16 (kadastra Nr.1300 003 0701) un piegulošajai krasta un ūdens teritorijas daļai (kadastra Nr.1300 004 8302 un kadastra Nr.1300 003 1106) un teritorijai sarkano līniju robežās pie Lielupes (kadastra Nr.1300 004 0071) tika uzsākta pamatojoties uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Lielupes sporta un atpūtas centrs” (nodokļu maksātāja kods 40003258348) valdes locekļa Oskara Apses 2013.gada 15.marta iesniegumu, atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 18.aprīļa lēmumam Nr.231 (protokols Nr.9, 45.punkts) „Par detālplānojuma projekta izstrādes uzsākšanu zemesgabaliem Jūrmalā, Vikingu ielā 12, Vikingu ielā 14/16 un piegulošajai krasta un ūdens teritorijai”.

Detālplānojuma izstrāde tika uzsākta saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likumu un 2012.gada 16.oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”.

Detālplānojuma izstrādes nepieciešamību noteica Latvijas Republikas 16.10.2012.gada Ministru Kabineta noteikumu Nr.711 „Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem” 34.1.punkts un Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 457.2.; 457.3.; 457.6 punkts.

Pilsētās un ciemos detālplānojumu izstrādā teritorijas plānojumā paredzētajos gadījumos (34.1.punkts);

Detālplānojumu obligāti izstrādā:

- kompleksai teritorijas apbūves iecerei, kas šo noteikumu izpratnē ir iecere veikt teritorijas apbūvi, funkcionāli sasaistot esošās un plānotās ēkas, būves un zemes vienības ar vienotu publisko infrastruktūru, pārkārtojot zemes īpašumu robežas, pārkārtojot vai izbūvējot jaunu transporta vai inženiertehnisko infrastruktūru un veidojot vienotu teritorijas labiekārtojumu (457.2.punkts);
- ja būvniecība iecerēta valsts vai pašvaldības īpašumā esošā nekustamajā īpašumā un būve nav paredzēta valsts pārvaldes vai pašvaldības autonomo funkciju realizācijai, izņemot inženiertehnisko infrastruktūru (457.3.punkts);
- ja būvniecība paredzēta kādā no dabas teritorijām, realizējot īpašajās (attīstības) zonās noteiktās atļautās izmantošanas (457.6.punkts).

2015.gada 1.maijā spēkā stājās Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumi Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”. Detālplānojuma izstrāde tiek turpināta saskaņā ar šiem noteikumiem. Šo noteikumu 144.punkts nosaka, ka uz šo noteikumu spēkā stāšanās brīdi izstrādes procesā esošos plānošanas dokumentus turpina izstrādāt, ievērojot šajos noteikumos noteikto procesuālo kārtību, bet šo plānošanas dokumentu saturs var atbilst normatīvajiem regulējumam, kas bija spēkā plānošanas dokumenta izstrādes uzsākšanas dienā.

Detālplānojums izstrādāts kā Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma (apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošiem noteikumiem Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas,



teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”) daļas plānojums, detalizējot tajā noteiktās teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu un izmantošanas aprobežojumus.

Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar:

- Latvijas Republikas likumu „Teritorijas attīstības plānošanas likums”;
- Latvijas Republikas likumu „Aizsargjoslu likums”;
- Latvijas Republikas Likumu „Zemes ierīcības likums”;
- Latvijas būvnormatīviem;
- Ministru Kabineta 2012.gada 16.oktobra noteikumiem Nr.711 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”,
- Latvijas Republikas Ministru kabineta 2014.gada 10.oktobra noteikumi Nr.628 “Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem”;
- Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 apstiprināto Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu un Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Detālplānojuma izstrādei saņemti sekojoši institūciju nosacījumi:

- Valsts vides dienests,, Lielrīgas reģionālās vides pārvalde, 05.06.2013., Nr.4-5-7/2429;
- Veselības inspekcija, 06.06.2013., Nr. 10-3/11222/358;
- SIA „Jūrmalas Gaisma”, 04.06.2013., Nr.5/4-476;
- SIA “Lattelecom”, 20.05.2013., Nr. 37.7-5/2218/995;
- SIA „Jūrmalas Ūdens”, 29.05.2013., Nr.1-3/35;
- SIA „Jūrmalas Siltums”, 31.05.2013., Nr.01-3.1/83;
- AS „Sadales tīkls” Centrālais reģions, 06.06.2013., Nr.30KI20-03.02/1221;
- AS „Latvijas Gāze”, 27.05.2013., Nr.27.4-2/2111;
- VAS „Latvijas Valsts ceļi”, 28.06.2013., Nr.4.3.1.-479;
- Valsts Meža dienests, Rīgas reģionālā virsmežniecība, 07.06.2013. Nr.VM5.7-7/912;
- Jūrmalas pilsētas domes būvniecības nodaļa, 21.05.2013., Nr.1.1-33/2849;
- Jūrmalas pilsētas domes pilsētsaimniecības un labiekārtošanas nodaļa, 21.05.2013., Nr.13-11/26;
- Jūrmalas pilsētas domes ekonomikas un attīstības nodaļa, 31.05.2013., Nr.11-10/22;
- Jūrmalas pilsētas domes inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļa, 23.05.2013., Nr.14-1/1713;
- LR VZD, saskaņā ar 19.10.2012. LR MK noteikumiem Nr.711.

Detālplānojuma izstrādē ir izmantota sekojoša informācija, izpētes un atzinumi:

- aplūduma riska izpēte un prognozēšana Jūrmalas pilsētas teritorijā pie virszemes ūdensobjekta „Lielupe” un rekomendāciju izstrāde plūdu riska samazināšanai un teritorijas aizsardzībai; 2012.gada februāris, Procesu analīzes un izpētes centrs;
- ģeotehniskā izpēte, 2013.gads, SIA „Komunālprojekts izpēte” reģ. Nr. 40003674331, projekta vadītājs Jānis Dišlers, sertifikāta Nr.20-5527;
- Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 19.jūlija saistošie noteikumi Nr.27 “Par Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā ietilpstošās Lielupes daļas izmantošanu”;
- Lielupes piekrastes izpētes darbi, 2013.gads, SIA Baltijas jūras ģeoloģijas centrs, reģ. Nr. 40103458261;



•eksperta atzinums par biotopiem īpašumos Vikingu ielā 12 kad.nr.1300 004 7901 un Vikingu ielā 14/16 kad.nr.1300 003 0701, SIA „AB Timber”, eksperts I.Silamiķele, sertifikāta Nr.019;

•eksperta Rolanda Lebusa (sertifikāts Nr.005) atzinums par detālplānojuma Vikingu ielā 12 un 14/16, Jūrmalā, Lielupē attīstības ietekmi uz savvaļas putnu populāciju;

•detālplānojums izstrādāts uz 2013.gadā atjaunota un Jūrmalas pilsētas domes Inženierbūvju un ģeodēzijas nodaļā saskaņota inženiertopogrāfiskā plāna ar pazemes komunikācijām ar mēroga precizitāti 1:500, LKS 92 koordinātu sistēmā, Baltijas augstuma sistēmā.

Detālplānojuma sastāvs.

I sējums. Teritorijas attīstības un plānošanas dokuments, kas ietver sevī paskaidrojuma rakstu, grafisko daļu, teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumus.

Paskaidrojuma raksts ietver teritorijas pašreizējās izmantošanas aprakstu, turpmākās izmantošanas un attīstības priekšnosacījumus un mērķus, detālplānojuma risinājumu aprakstu un tā pamatojumu.

Grafiskā daļa, kura sastāv no topogrāfiskā plāna (M 1: 500) un 6 karšu lapām: „Teritorijas pašreizējā izmantošana”, „Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana”; „Transporta kustības shēma”; „Teritorijas funkcionālā sadalījuma shēma”; „Ielu šķērsprofili” un „Apbūves un labiekārtojuma koncepcijas shēma”. Grafiskā daļa tiek izstrādāta uz topogrāfiskā plāna pamatnes mērogā 1:500, LKS 92 sistēmā.

Teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumi, kuri ietver detalizētas prasības teritorijas plānotai (atļautai) izmantošanai un izmantošanas aprobežojumus.

II sējums. Ar plānošanas dokumenta izstrādes procesu saistītie dokumenti, kas ietver kopsavilkumu par detālplānojuma izstrādes procesu un teritorijas situācijas raksturojuma materiālus.

Kopsavilkums par detālplānojuma izstrādes procesu, ietver detālplānojuma izstrādes procesa dokumentāciju - paziņojumus un publikācijas presē, pasta apliecinājumus par paziņojumu nosūtīšanu, publiskās apspriešanas pasākumu sarakstu, ziņojumu par vērā ņemtajiem un noraidītajiem fizisko un juridisko personu priekšlikumiem un iebildumiem, pievienojot pamatojumu noraidījumam, sabiedriskās apspriedes protokolus, ziņojumu par institūciju atzinumiem.

III. sējums. Teritorijas situācijas raksturojuma materiāli, ietver visus ar detālplānojuma teritoriju saistītus situācijas raksturojuma materiālus (īpašuma tiesību apliecinājošus dokumentus, pašvaldības lēmumus, institūciju nosacījumus, dažādus izpētes materiālus u.c. dokumentus).

1.2. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES MĒRĶIS

Projekta mērķis ir izstrādāt detālplānojumu, paredzot publiska parka ar labiekārtojuma infrastruktūru un peldvietas izveidi zemesgabalā Vikingu ielā 12, kūrorta un dzīvojamās ēkas plānošana zemesgabalā Vikingu ielā 14/16, jahtu nolaišanas vietas izveidi, pastaigu mola ar kuģīšu piestātņi izveidi, ūdens sporta un ūdens transporta infrastruktūras un būvju ūdenī izveide, jahtu ostas un ūdenstransporta infrastruktūras izveide piegulošajā krasta un ūdens teritorijā, hidrotehniskas būves - Lielupes krasta stiprinājuma izveide, nosakot apbūves rādītājus – apbūves intensitāti, blīvumu un augstumu zemesgabalā, kā arī plānoto (atļauto) izmantošanu, vadoties pēc Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, Latvijas Republikas būvnormatīviem, vides un ekoloģiskajiem apstākļiem..

Ar izstrādāto detālplānojumu tiek veicināta teritorijas sakārtošana, garantējot zemes īpašnieka tiesības izmantot un attīstīt savu īpašumu saskaņā ar teritorijas plānojuma nosacījumiem, nodrošinot sabiedrībai iespēju iegūt informāciju, izteikt savu viedokli un piedalīties teritorijas plānošanas procesā.

1.3. DETĀLPLĀNOJUMA IZSTRĀDES UZDEVUMS

Detālplānojuma uzdevums ir detalizēt spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus, nosakot:

- teritorijas plānoto (atļauto) izmantošanu,
- apbūves rādītājus,
- apbūves izvietojuma zonas,
- publiska parka ar labiekārtojuma infrastruktūru izveides koncepcijas izstrāde,
- nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus,
- inženiertehniskās apgādes risinājumus,
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķus.

1.4. TERITORIJAS ATTĪSTĪBAS NOSACĪJUMI UN PAŠREIZĒJĀS IZMANTOŠANAS APRAKSTS

JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS UN TĀ NOSACĪJUMI DETĀLPLĀNOJUMA TERITORIJAS ATTĪSTĪBAI

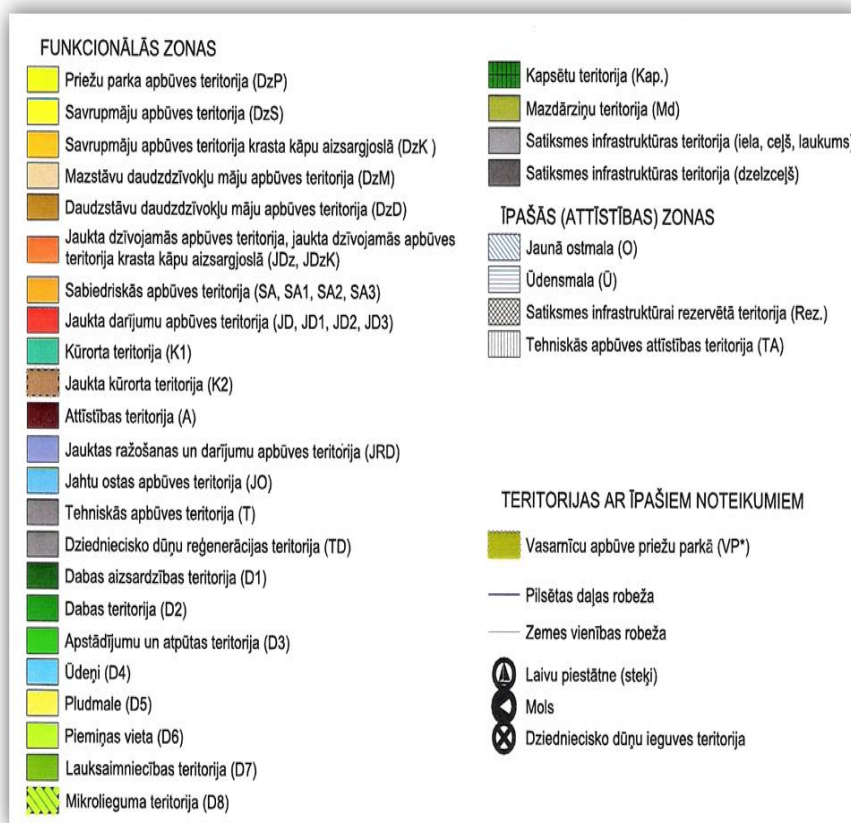
Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” zemesgabals Vikingu ielā 12 atrodas Apstādījumu un atpūtas teritorijā (3D3), zemesgabals Vikingu ielā 14/16 atrodas Jauktā kūrorta teritorijā (3K2), zemesgabals ar kadastra Nr.1300 004 0071 atrodas satiksmes infrastruktūras teritorijā, zemesgabals Lielupe 8302 un zemesgabals Stirnurags 1106 atrodas ūdeņu teritorijā (3D4 un 2D4). Zemesgabalu Vikingu ielā 12, Vikingu ielā 14/16 un zemesgabala ar kadastra Nr.1300 004 0071 dienvidu daļa atrodas tauvas joslā.

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos kūrorta teritorijas ir noteiktas, lai aktivizētu šīs nozares attīstību, kas ir viens no svarīgākajiem pilsētas stratēģiskajiem mērķiem. Šīs teritorijas ir noteiktas lielākoties esošo un bijušo kūrorta objektu vietās.

Apstādījumu un atpūtas teritorijas noteiktas, lai nodrošinātu iedzīvotāju veselīgu un aktīvu dzīves veidu – sporta, atpūtas un kultūras aktivitātes brīvā dabā, veidotu pievilcīgu pilsētvidi un savdabīgu pilsētas tēlu.

Ūdeņu teritorijas noteiktas kā nozīmīgas dabas teritoriju tīklojuma komponentes.

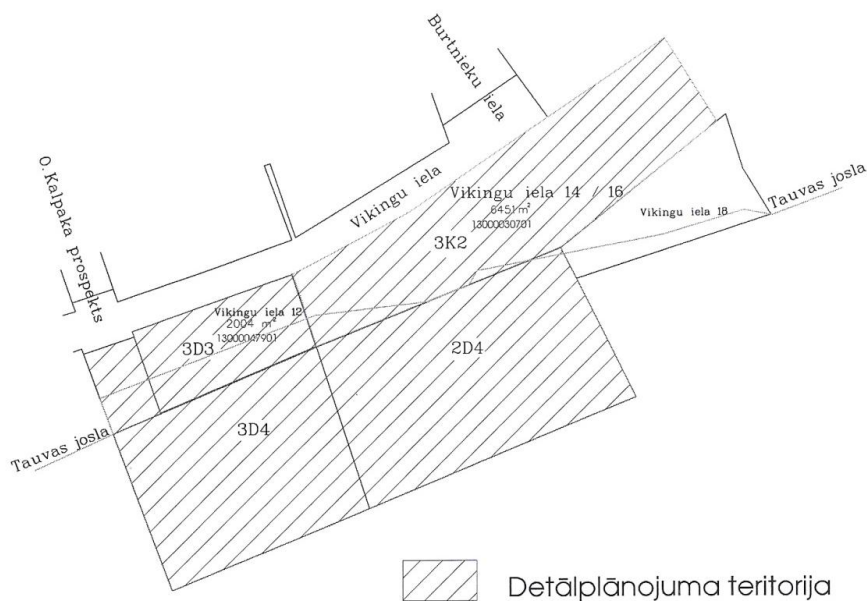




Fragments no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma.

Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojums ir apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”.

Saskaņā ar Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministra rīkojumu Nr.67 13.02.2013. un Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministra 2013.gada 12.februāra vēstuli Nr.15.18-1e/1549, Teritorijas plānojums ir īstenojams no 2013.gada 12.februāra.



Zemesgabali saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas:

- * Jauktā kūrorta teritorijā (3K2);
- * Apstādījumu un atpūtas teritorijā (3D3);
- * Ūdeņu teritorijā (2D4, 3D4).

Detālplānojuma teritorija.

Vispārīgās prasības jauktām kūrorta teritorijām

Jauktas kūrorta teritorijas apbūvē, ievērojot šādas prasības attiecībā uz funkciju (izmantošanas veidu) procentuālo dalījumu zemes vienības ietvaros:

- ✚ Maksimālais dzīvojamās, sabiedrisko un darījumu funkciju (stāvu kopplatības) kopējais īpatsvars: 49%;
- ✚ Minimālais kūrorta pakalpojumu funkcijas (stāvu kopplatības) īpatsvars: - 51%;
- ✚ Ja teritoriju attīsta vairākās kārtās, pirmajā kārtā būvē kūrorta objektus.

Atļautā izmantošana Jauktā kūrorta teritorijā (3K2):

- kūrorta objekts;
- tirdzniecības objekts;
- sabiedriskās ēdināšanas objekts;
- darījumu objekts;
- pārvaldes objekts;
- sadzīves pakalpojumu objekts;
- dzīvojamā māja.

Prasības teritorijas izmantošanai Apstādījumu un atpūtas teritorijā (3D3)

Atļautā izmantošana :

- dabas aizsardzības infrastruktūra;



- gājēju kustības infrastruktūra;
- brīvdabas atpūtas infrastruktūra;
- tirdzniecības vieta (kiosks ar apbūves laukumu līdz 25m²);
- Lielupes krastmalā – arī pludmales infrastruktūra;
- labiekārtojuma projekta sastāvā veic teritorijas bioloģiskās daudzveidības izpēti un risinājumus izstrādā, pamatojoties uz tās rezultātiem.

Prasības ūdeņu teritoriju izmantošanai

Atļautā izmantošana Ūdeņu teritorijās (2D4) (3D4):

- amatierzveja;
- motorizētu peldlīdzekļu izmantošana ārpus peldvietu teritorijām;
- ūdenssports;
- hidrotehniskas būves;
- peldlīdzekļu piestātnes;
- būves ūdenī nelieliem tirdzniecības, sabiedriskās ēdināšanas vai rekreācijas pakalpojumu objektiem;
- Lielupē - Lielupes ostas darbībai nepieciešamā izmantošana;

Atļauto izmantošanu Lielupē veic, atbilstoši prasībām, kas noteiktas atsevišķos pašvaldības saistošajos noteikumos (Lielupes ekspluatācijas noteikumos).

Prasības būvēm ūdenī un pludmalē

Prasības būvēm ūdenī, izņemot inženierbūves:

- būves ūdens akvatorijā izvieto ne tālāk kā 20 m joslā no krasta, tā, lai šīs būves vai pie tām pietauvotie kuģošanas līdzekļi neatrastos ūdensceļos.
- būves ūdenī izvieto uz pontoniem vai citām peldošām konstrukcijām;
- ja būves ūdenī aizsedz skatu uz upi no zemes īpašuma, kas robežojas ar upi, joslā, kas ir garāka par 50% no zemes vienības frontes, būvi atļauts izvietot vienīgi, risinājumu saskaņojot ar šīs zemes vienības īpašnieku;
- būvju fasāžu frontes projekcijas maksimālais kopējais garums perpendikulāri pret upes krastu ir 50% no upes krasta līnijas garuma tās zonas robežās, kur atļauts izvietot būves;
- ūdenī izvietojamu būvju iecerei izstrādā detālplānojumu, ietverot teritoriju, kurā plānots izvietot būves un ar to funkcionāli saistīto krastmalas teritoriju sauszemē. Detālplānojumā precizē būvju funkcijas, parametrus un izvietojumu, pieklūšanu, prasības teritorijas labiekārtojumam un apsaimniekošanai;
- maksimālais būves augstums ir 6m.

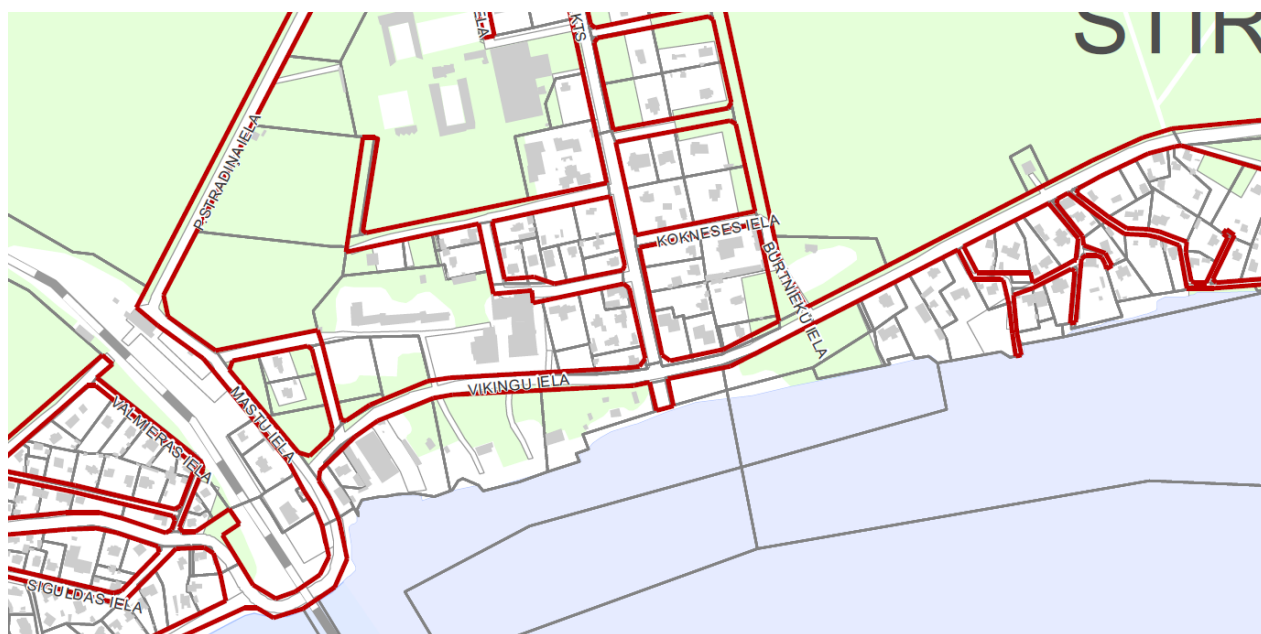
KRASTU, APPLŪSTOŠO TERITORIJU UN PLŪDU RISKĀ TERITORIJU INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA UN ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

- Jūrmalas pilsētā visā Lielupes krastmalas joslā, izņemot īpaši aizsargājamās dabas teritorijas un dabisko palieņu pļavu biotopu teritorijas, erozijas skartajās vietās atļauts izbūvēt jaunus un rekonstruēt esošos krasta nostiprinājumus.
- Lielupes krasta stiprināšanas inženiertehniskos pasākumus veic kompleksi, izvērtējot ietekmi uz teritorijām, kuras Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma kartē „Apgrūtinājumi” noteiktas kā applūstošas.

- Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma kartē „Plūdu riska teritorijas” ir attēlotas plūdu vai palu apdraudētās apbūves teritorijas, kuras noteiktas pētījumā „Applūduma riska izpēte un prognozēšana Jūrmalas pilsētas teritorijā pie virszemes ūdensobjekta „Lielupe”” (SIA „Procesu izpētes un analīzes centrs”, 2012.g.). Visā Jūrmala pilsētas teritorijā Lielupes piekrastē atļauts izbūvēt inženieraizsardzības un hidrotehniskās būves apbūves, kura atrodas plūdu riska teritorijā, aizsardzībai pret plūdiem vai paliem, ievērojot Aizsargjoslu likumā noteiktās prasības. Inženieraizsardzības vai hidrotehniskās būves izvietojumu nosaka detālplānojumā vai lokālplānojumā. Būves konstruktīvo risinājumu izstrādā būvprojektā.

Esošās Jūrmalas pilsētas ielu sarkanās līnijas tika noteiktas ar vienotu pilsētas sarkano līniju detālplānojumu, kas tika apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2000.gada 8.marta Saistošajiem noteikumiem Nr.3.

Sarkano līniju plāns iekļauts, ar 2012. gada 11. oktobrī pieņemto lēmumu Nr.562 (protokols Nr.17, 54. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” un pieņemti saistošie noteikumi Nr.42 (protokols Nr.17, 55. punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, Teritorijas plānojuma sarkano līniju plānā.



Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma – Sarkano līniju plāns.

Aizsargjoslas un tauvas josla ir noteikta atbilstoši Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma kartēm:

- ✓ „Apgrūtinājumi”;
- ✓ „Sarkano līniju plāns”;

Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas kartēs ir noteiktas aizsargjoslas, kuru platums ir vismaz 10m. Aizsargjoslas un tauvas joslas, kuru platums ir mazāks par 10 m, nosaka detālplānojumā, zemes ierīcības projektā vai nekustamā īpašuma apgrūtinājumu plānā.

Teritorijas plānojumā noteiktās aizsargjoslu teritorijas var precizēt detālplānojumā, atbilstoši mēroga noteiktībai un instrumentāliem uzmērījumiem.

Aizsargjoslu un tauvas joslu teritoriju izmantošanā ievēro aprobežojumus saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.



VIDES UN DABAS RESURSU AIZSARDZĪBAS AIZSARGJOSLAS

Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla

ierobežotas saimnieciskās darbības josla

Krasta kāpu aizsargjosla

Jūras aizsargjosla

Virszemes ūdensobjekta aizsargjosla

Aizsargjosla ap purvu

Aizsargjosla ap ūdens ņemšanas vietu*

Stingrā režīma aizsargjosla

Bakterioloģiskā aizsargjosla

Ķīmiskā aizsargjosla

Meža aizsargjosla ap pilsētu

EKSPLUATĀCIJAS AIZSARGJOSLAS

Aizsargjosla gar dzelzceļu

* Navigācijas tehniskais līdzeklis "Būļuciema bāka", tā aizsargjosla

SANITĀRĀS AIZSARGJOSLAS

Aizsargjosla ap kapsētu

Aizsargjosla ap atkritumu izgāztuvi un notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm

DROŠĪBAS AIZSARGJOSLAS

Aizsargjosla gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskas vielas un produktus

Drošības aizsargjosla ap maģistrālo gāzesvadu un GRS "Sloka"

Īpaši aizsargājama dabas teritorija

dabas lieguma zona

ainavu aizsardzības zona

dabas parka zona

neitrālā zona

Rīgas jūras līča piekrastes būvlaide

Tauvas josla

Applūstošā teritorija

Izkopējums no Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma – Apgrūtinājuma plāns.

TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

Teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu veic vietās, kurās nepieciešami īpaši pasākumi atļautās izmantošanas uzsākšanai:

- teritorijās, kur nepieciešams nodrošināt piekļūšanu un inženiertehnisko apgādi;
- Rīgas jūras līča pamatkrasta un Lielupes krasta erozijas zonās;
- Lielupes grīvas smilšu sanesumu teritorijās;
- Lielupes krasta applūšanas teritorijās ievērojot Aizsargjoslu likuma prasības.

Teritorijas inženiertehniskā sagatavošana ietver vienu vai vairākus šādus pasākumus:

- teritorijas uzbēršanu;
- ūdensobjekta krasta nostiprinājuma būvju būvniecību un citus krasta nostiprināšanas pasākumus;

- hidrotehnisku būvju izbūvi;
- ūdensobjekta gultnes padziļināšanu;
- ielas vai piebraucamā ceļa izbūvi;
- inženierkomunikāciju izbūvi;
- tehniskos risinājumus hidroloģiskā režīma saglabāšanai teritorijā, kurā būvē pazemes būvi;
- citus pasākumus, kas nepieciešami, lai teritorijā būtu iespējams veikt būvniecību vai citu atļauto izmantošanu.

Teritorijas inženiertehnisko sagatavošanu veic atbilstoši akceptētam būvprojektam, kas izstrādāts saskaņā ar inženierplānošanas uzdevumu vai plānošanas un arhitektūras uzdevumu.

Ūdeņu novadišanu no būvbedrēm veic, šo darbību saskaņojot pašvaldībā.

BŪVJU UN APBŪVES AUGSTUMS

Maksimālo atļauto apbūves augstumu vispārīgā gadījumā nosaka saskaņā ar Grafiskās daļas karti „Apbūves augstums” un ņemot vērā šādus nosacījumus:

- teritorijās, kur ēkas nav iespējams pieslēgt centralizētajai ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmai, maksimālais ēkas augstums ir divi stāvi;
- Par 3,5 stāviem (trīs stāvi un jumta stāvs vai jumta izbūve) augstākas apbūves pamatojumam izstrādā detālpārplānojumu.



Maksimālais būvju augstums

	Nenosaka		15 m (3,5 st.)
	4 m*		20 m (5 st.)*
	6 m*		37 m (10 st.)
	10 m (2 st.)		60 m*
	12 m (2,5 st.)*		80 m*
	Pilsētas daļas robeža		

* Ar iesvītrotu apzīmējumu attēlotas teritorijas, kuru apbūves augstumu nosaka ievērojot papildus prasības

Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma – Būvju augstuma ierobežojumi.

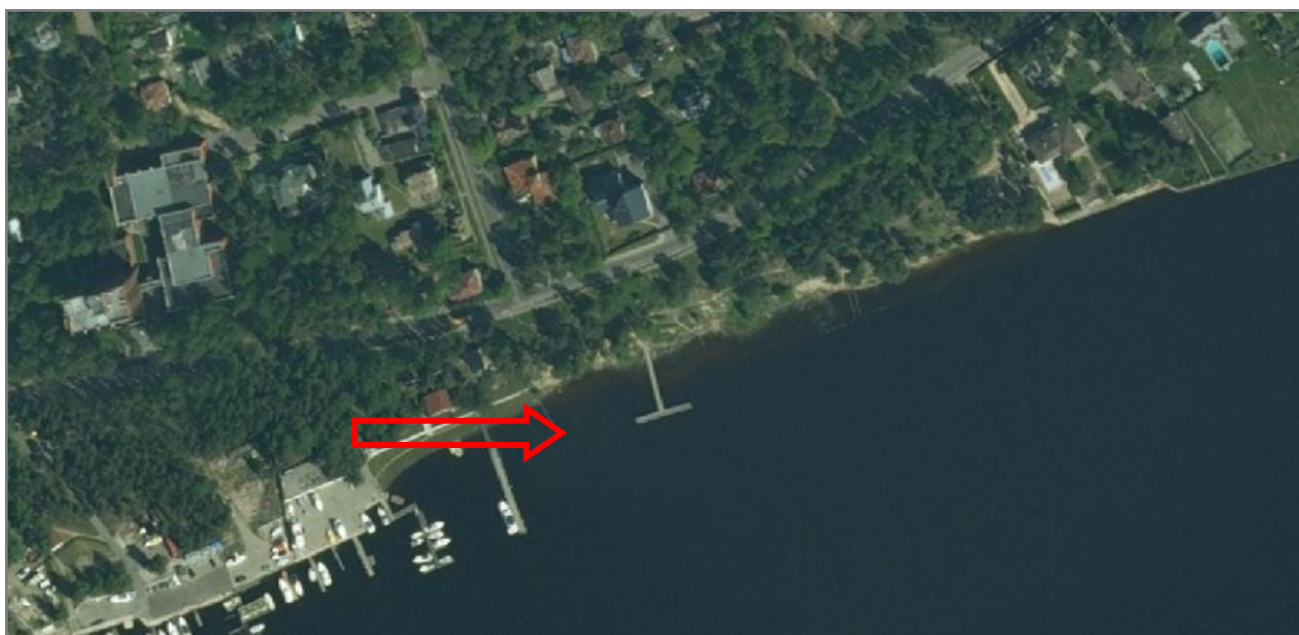


TERITORIJAS NOVIETOJUMS

Zemesgabali Jūrmalā, Vikingu ielā 12, Vikingu ielā 14/16 un piegulošā krasta un ūdens teritorija atrodas Lielupes – Stirnuraga rajonā starp Oskara Kalpaka prospektu, Vikingu ielu un Lielupi.



Teritorijas novietojuma shēma.



Teritorijas novietojuma shēma.



ĪPAŠUMU STRUKTŪRA UN LĪDZŠINĒJĀ IZMANTOŠANA.

Detālplānojuma teritorija ietver piecas zemes vienības, zemesgabalus Vikingu ielā 12, Vikingu ielā 14/16, ielas teritoriju, daļu no krasta un ūdens teritorijas adresē Lielupe 8302, daļu no krasta un ūdens teritorijas adresē Stirnurags 1106, Jūrmalā.

Detālplānojumā iekļautās zemes vienības:

Nr.p.k.	Adrese	Kadastra Nr.
1.	Vikingu iela 12	1300 004 7901
2.	Vikingu iela 14/16	1300 003 0701
3.	Ielas teritorija	1300 004 0071
4.	Lielupe 8302	1300 004 8302
5.	Stirnurags 1106	1300 003 1106

Zemesgabals Vikingu ielā 12 ir kvadrātveida formas, zemesgabals Vikingu ielā 14/16 ir neregulāras formas, abi zemesgabali kopā veido neregulāras formas teritoriju.

Detālplānojuma teritorijai rietumu pusē atrodas „Lielupes jahtu klubs”, uz ziemeļiem no teritorijas ir izvietota daudzdzīvokļu ēku apbūve un savrupmāju apbūve, detālplānojuma teritorijas austrumu robeža šobrīd robežojas ar neapbūvētu meža teritoriju, kur perspektīvā ir paredzēta savrupmāju apbūve, detālplānojuma teritorijas dienvidu robeža pieguļ Lielupes upei.

Detālplānojuma teritorijai tuvumā esošās dzīvojamās ēkas ir no 2,5 līdz 4 stāviem augstas, netālu atrodas “Zinātnes Nams” ar 8 stāvu apbūvi, pretī detālplānojuma teritorijai Burtnieku ielā 21 paredzēta 8 stāvu apbūve.



Detālplānojuma teritorija pieguļošā apbūve



Detālplānojuma teritorijai pieguļošā apbūve.

Teritorijas attīstības priekšrocības nosaka vairāki faktori:

Sasniedzamība. Teritorijai ir laba sasaiste ar Jūrmalas pilsētas centru, galvaspilsētu Rīgu, tostarp ar Rīgas lidostu. Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Vikingu iela ir D1 kategorijas iela caur apbūvētu teritoriju, kura kalpo transporta savākšanai no vietējām ielām, tai nozīmīga ir piekļūšanas un uzturēšanās funkcija. Blakus detālplānojuma teritorijai, Vikingu ielā, ir izvietota sabiedriskā transporta pietura, no kuras kursējošais sabiedriskais transports nodrošina sasaisti un ērtu nokļūšanu līdz Jūrmalas pilsētas centram un citām apdzīvotām vietām.

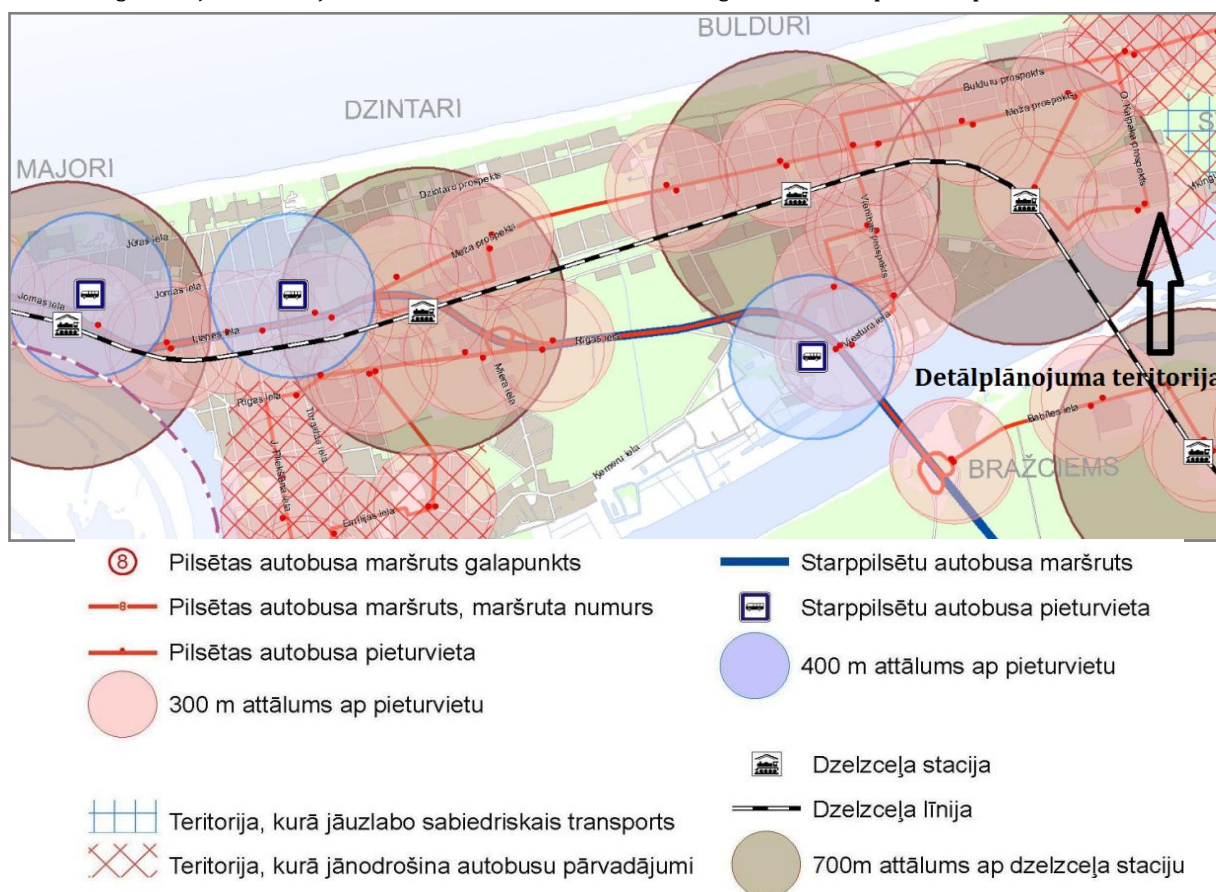


Pilsētas teritoriju šķērso dzelzceļa līnija Rīga – Tukums, kas ir daļa no Rīgas piepilsētas elektriskā dzelzceļa tīkla. Pašlaik katrā virzienā kursē vairāk kā 30 vilcieni dienā. Nelielā attālumā no detālpārplānojuma teritorijas atrodas dzelzceļa stacija „Lielupe”, vilciena satiksme nodrošina regulāru nokļūšanu līdz Jūrmalas pilsētas apdzīvotajām vietām, to starpā pilsēta centram, un Rīgai.

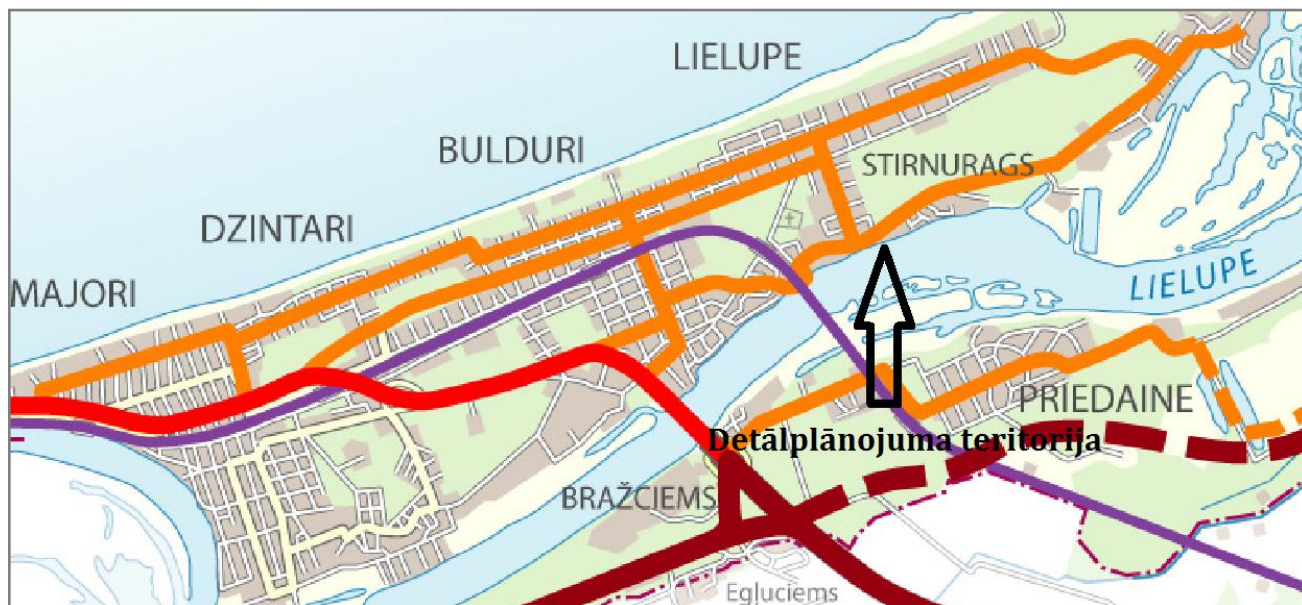
- 5,5 km attālums līdz Jūrmalas pilsētas centram Majori, sasniedzams 9 minūšu laikā ar automašīnu, 7 minūšu laikā ar vilcienu;
- 22 km attālums līdz Rīgas centram, sasniedzams 25 minūšu laikā ar automašīnu, 24 minūšu laikā ar vilcienu;
- 16 km attālums līdz starptautiskajai lidostai „Rīga”, sasniedzama 17 minūšu laikā ar automašīnu.

Novietojums:

- Lielupes upes tuvums;
- Blakus detālpārplānojuma teritorijai atrodas jahtu osta;
- Apmēram 1 km attālumā atrodas pludmale – Rīgas jūras līcis;
- Maģistrālās ielas tuvums, teritorija piekļaujas maģistrālajai ielai, kura ir savienota ar Jūrmalas pilsētas galveno maģistrāli, savienojot detālpārplānojuma teritoriju ar Jūrmalas pilsētas rajoniem un nodrošinot ērtu nokļūšanu valsts galvenajam autoceļam A10, kas nodrošina sasaisti ar Rīgu un citām republikas pilsētām.



Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, paskaidrojuma raksts – kartoshēmas „Sabiedriskā transporta pakalpojuma pieejamība”.



- Valsts galvenie autoceļi
- - - Perspektīvais valsts galvenais ceļš
- Valsts reģionālie autoceļi
- Galvenās pilsētas maģistrāles
- - - Perspektīvās galvenās pilsētas maģistrāles
- Pilsētas maģistrāles
- - - Perspektīvās pilsētas maģistrāles
- Dzelzceļš

Izkopējums no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma, paskaidrojuma raksts – kartoshēmas „Ielu klasifikācija”.

PIEKĻŪŠANA



Detālplānojuma teritorijai pieguļošā Vikingu ielas daļa.

Pieklūšana teritorijai ir ērta. Teritorijas ziemeļu robeža robežojas ar Vikingu ielu, kura ir izbūvēta. Ielai ir asfalta segums un gājējiem paredzēta ietve. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu Vikingu iela ir D1 kategorijas iela. Tā ir iela caur apbūvētu teritoriju, kura kalpo transporta savākšanai no vietējām ielām. Tai nozīmīga ir arī pieklūšanas un uzturēšanās funkcija.

Detālplānojuma teritorijai pieguļošajā Vikingu ielas daļā sarkano līniju platums ir 20 m, kuras apstiprinātas ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42.



VIDE

Detālplānojuma teritorijai 2013.gada oktobra mēnesī tika veikta bioloģiskā izpēte. Izpētes mērķis bija teritorijā konstatēt aizsargājamus biotopus un aizsargājamās sugas. Teritorijas apsekojuma laikā tika konstatēts, ka detālplānojuma teritorija neietilpst īpaši aizsargājamajā teritorijā, netika konstatētas īpaši aizsargājamās sugas. Teritorijas ziemeļaustrumu daļā atrodas priežu sausieņu meža teritorija. Teritorijas rietumu daļā atrodas zālāji, kas veidojušies pēc dabiskās zemsedzes norakšanas vai intensīvas antropogēnas ietekmes klātbūtnes.



„Nezālienes” detālplānojuma teritorijā

Detālplānojuma teritorijā 2014.gada maijā tika veikta savvaļas putnu izpēte. Saskaņā ar eksperta slēdzienu teritorijā tika konstatētas parastas vai visumā parastas putnu sugas neliela skaitā. Plānotā teritorijas attīstība būtisku ietekmi uz lokālajām ligzdojošo putnu populācijām un migrējošiem putniem neradīs, ņemot vērā to, ka pieguļošā teritorija ir antropogēni ietekmēta, dabiskie biotopi pārveidoti un pārstāvētās putnu dzīvotnes šādā veidolā jau šobrīd uzskatāmas par putniem suboptimālām un/vai mazvērtīgām. (Ar ekspertu atzinumiem var iepazīties III sējuma sadaļā –CITI DOKUMENTI).

ESOŠĀ INŽENIERAPGĀDE

Elektroapgādes tīkli - Vikingu ielas sarkanajās līnijās atrodas elektrolīnija.

Ārējās apgaismes tīkli - esošs ielu apgaismojums gar Vikingu ielas brauktuves dienvidu malu.

Elektronisko sakaru tīkli - Vikingu ielā ir izbūvēti elektroniskie sakaru tīkli.

Ūdensapgādes tīkli - Vikingu ielas sarkanajās līnijās atrodas pilsētas ūdensvads.

Kanalizācijas tīkli- Vikingu ielas sarkanajās līnijās atrodas pilsētas kanalizācijas tīkli.

Gāzes apgādes tīkli - Vikingu ielā atrodas vidējā spiediena sadales gāzes vads.

Siltumtīkli- detālplānojuma teritorija neatrodas SIA „Jūrmalas Siltums” centralizētajā siltumapgādes zonā.

AIZSARGJOSLAS UN TERITORIJAS IZMANTOŠANAS APROBEŽOJUMI

Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas:

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes 5 km ierobežotas saimnieciskās darbības zona;



- Ūdensteces aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos;
- Tauvas joslas teritorija gar upi

Ekspluatācijas aizsargjoslas:

- Aizsargjosla gar ielu – sarkanā līnija;
- Aizsargjosla gar elektriskajiem tīkliem;
- Aizsargjoslas gar pašteses kanalizācijas vadu.

1.5. DETĀLPLĀNOJUMA RISINĀJUMA APRAKSTS

TERITORIJAS PLĀNOTĀ IZMANTOŠANA

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam, kā arī teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem detālplānojuma teritorija – zemesgabals Vikingu ielā 12 atrodas **Apstādījumu un atpūtas teritorijā (3D3)**. Apstādījumu un atpūtas teritorijas noteiktas, lai nodrošinātu iedzīvotāju veselīgu un aktīvu dzīves veidu – sporta, atpūtas un kultūras aktivitātes brīvā dabā, veidotu pievilcīgu pilsētvidi un savdabīgu pilsētas tēlu. Apbūves noteikumos Teritorijas plānojuma prasības ir detalizētas sekojoši:

Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
VISPĀRĪGIE IZMANTOŠANAS NOTEIKUMI:		
Prasības teritorijas izmantošanai Apstādījumu un atpūtas teritorijā (3D3):	1.Dabas aizsardzības infrastruktūra: 1.1.celiņi, laipas, 1.2.stāvlaukums, 1.3.norādes, informācijas zīmes un stendi, 1.4.skatu platformas un skatu torņi, 1.5.u.c. dabas aizsardzības infrastruktūras būves, saskaņā 16.03.2010. MK noteikumiem Nr.264 vai individuālajiem aizsardzības un izmantošanas noteikumiem. 2.Gājēju kustības infrastruktūra; 2.1.gājēju un velosipēdistu celiņi, 2.2.kāpnes, tiltiņi un takas, 2.3.soli, galdi, 2.4.atkritumu urnas, 2.5.norādes, informāciju stendi, 2.6.lapenes, nojumes, terases, 2.7.īslaicīgas lietošanas būve, 2.8.sezonas būve. 3.Brīvdabas atpūtas infrastruktūra; 3.1.Piebrauktuves, gājēju un velosipēdistu	Detālplānojuma risinājumā atļauta visa Apstādījumu un atpūtas teritorijā atļautā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu.



Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
	ceļi un transporta līdzekļu stāvvietas, 3.2.skatu vietas, 3.3.ugunsкура vieta, 3.4.solī, galdi, 3.5.atkritumu urnas, 3.6.viegļas, bez pamatu konstrukcijas brīvdabas sporta spēlēm, kultūras un izklaides pasākumiem 4.Tirdzniecības vieta (kiosks ar apbūves laukumu līdz 25m²); 5.Lielupes krastmalā – arī pludmales infrastruktūra; 5.1.solī, 5.2.ģērbtuves, 5.3.atkritumu urnas, 5.4.pludmales sporta spēļu un rotaļu konstrukcijas, 5.5.laipas un paaugstinājumi, 5.6.duļšas, tualetes. 6.Labiekārtojuma projekta sastāvā veic teritorijas bioloģiskās daudzveidības izpēti un risinājumus izstrādā, pamatojoties uz tās rezultātiem.	Palīgizmantošana – pagaidu būves, laukums, peldvietu izveidošana un uzturēšana, paredzot dažāda veida krasta labiekārtojumus un stiprinājumus. u.c. ēkas un būves, kuras nepieciešamas brīvdabas atpūtas objekta darbības nodrošināšanai un rekreācijai
Apbūves blīvums	Apbūves blīvums - 3%	Tiek ievērots.
Apbūves intensitāte	Apbūves intensitāte 3%.	Tiek ievērots.
Maksimālais stāvu skaits	1 stāvi; 4m.	Tiek ievērots.
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija	Minimālā brīvā zaļā teritorija - 70%.	Tiek ievērots.
Prasības teritorijas izmantošanai Ūdeņu teritorijās (2D4) (3D4)	1. Amatierzveja, 2. Motorizētu peldlīdzekļu izmantošana ārpus peldvietu teritorijām, 3. Ūdenssports, 4. Hidrotehniskas būves - moli, dambji, viļņlauži, piestātnes, krasta stiprinājumi, kuģu ceļi, kanāli, navigācijas ierīces.	1.Motorizētu peldlīdzekļu izmantošana ārpus peldvietu teritorijām, 2.Ūdenssports, 3.Hidrotehniskas būves - moli, dambji, viļņlauži, piestātnes, krasta stiprinājumi, kuģu ceļi, kanāli, navigācijas ierīces. 4.Peldlīdzekļu piestātnes;



Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
	5. Peldlīdzekļu pietātnes, 6. Būves ūdenī nelieliem tirdzniecības, sabiedriskās ēdināšanas vai rekreācijas pakalpojumu objektiem, 7. Lielupē atļauto izmantošanu veic saskaņā ar 2012.gada 19.jūlija Jūrmalas pilsētas domes saistošiem noteikumiem Nr.27 „Par Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā ietilpstošās Lielupes daļas izmantošanu”.	5.Būves ūdenī - darījumu objekts uz ūdens - neliels tirdzniecības, sabiedriskās ēdināšanas objekts vai rekreācijas pakalpojumu objekts. 6.Vides dizaina objekti ūdenī, strūklakas gājēju tilti un laipas; 7. Baseins upē; 7.1.norobežota peldvieta upē, 7.2.atklāts (t.sk. apsildāms) baseins, tehnoloģiskos risinājumus izstrādājot tehniskajā projektā; 8.Lielupē - Lielupes ostas darbībai nepieciešamā izmantošana; 9. Atļauto izmantošanu Lielupē veic, atbilstoši prasībām, kas noteiktas pašvaldības saistošajos noteikumos - Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 19.jūlija saistošie noteikumi Nr.27 "Par Jūrmalas pilsētas administratīvajā teritorijā ietilpstošās Lielupes daļas izmantošanu”; 10.Palīgizmantošana – pagaidu būves, nojume uz mola vai steķa, peldvietu izveidošana un uzturēšana, ūdens transporta satiksmes nodrošināšanai nepieciešamās būves uz ūdens, ūdens sporta nodarbību infrastruktūra.
Prasības teritorijas izmantošanai Jauktā kūrorta teritorijā (3K2) Maksimālais dzīvojamās, sabiedrisko un darījumu funkciju (stāvu kopplatības) kopējais īpatsvars: 49%; Minimālais kūrorta pakalpojumu funkcijas (stāvu kopplatības)	1. Kūrorta objekts; 2. Tirdzniecības objekts; 3. Sabiedriskās ēdināšanas objekts; 4. Darījumu objekts; 5. Pārvaldes objekts; 6. Sadzīves pakalpojumu objekts; 7. Dzīvojamā māja; 8. Palīgizmantošana.	Detālplānojuma risinājumā atļauta visa izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu. Detalizēts dzīvojamās mājas izmantošanas veidu iedalījums, nosakot atļauto izmantošanu - mazstāvu daudzdzīvokļu māja. Palīgizmantošana - garāžas; nojumes; laukumi; apsardzes ēka; stāvvieta; u.c. ēkas un būves , kuras nepieciešamas objekta darbības nodrošināšanai.



Nosacījumi	Jūrmalas teritorijas plānojuma prasības	Detālplānojuma risinājums
Īpatsvars: - 51%. Ja teritoriju attīsta vairākās kārtās, pirmajā kārtā būvē kūrorta objektus.		
Apbūves blīvums	Apbūves blīvums - 30%	Tiek ievērots.
Apbūves intensitāte	Apbūves intensitāte 105%.	Tiek ievērots.
Maksimālais stāvu skaits	3,5 stāvi; 15m.	Tiek ievērots.
Zemesgabala minimālā brīvā teritorija	Minimālā brīvā zaļā teritorija - 40%.	Tiek ievērots.

APBŪVES NOSACĪJUMI

Detālplānojuma risinājums nosaka būvlaidi gar Vikingu ielu. Būvlaide gar Vikingu ielu tiek noteikta 3m attālumā no Vikingu ielas sarkanās līnijas un 3m attālumā no Oskara Kalpaka prospekta turpinājuma pie Lielupes zemesgabalam Vikingu ielā 12.

Zemesgabalam Vikingu ielā 14/16 ir noteikta apbūves līnija 4m attālumā no zemesgabala austrumu robežas un no dienvidu robežas, kura robežojas ar īpašumu Vikingu iela 18. Apbūves līnija zemesgabala rietumu daļai un dienvidu daļai, kura robežojas ar Lielupi, sakrīt ar zemesgabala robežu.

Pie zemesgabala Vikingu ielā 12 un Vikingu ielā 14/16 zemesgabalu dienvidu robežas un iznomātās krasta un ūdeņu teritorijas ir paredzēta krasta stiprinājuma zona. Krasta stiprinājumi izbūvējami atbilstoši atsevišķi izstrādātam labiekārtojuma projektam un inženierbūvju izvietojumam ūdeņu teritorijā un krastmalā.

Plānoto apbūvi ieteicams veidot dalītos arhitektoniskos apjomus. Dalītu apjomu kompozīcija neradīs būtisku ietekmi uz blakus esošo apbūvi un vizuāli neietekmēs skatu uz Lielupi.

Nomas teritorijai - zemesgabala Lielupe 8302 daļai (kad.Nr.13000048302) un zemesgabala Stirnurags 1106 daļai (kad.Nr.13000031106) ir noteikta zona būvēm ūdenī un zona inženierbūvju ūdenī izvietojumam.

Izstrādājot ēku tehniskos projektus, precizējams apbūves novietojums, ievērojot noteikto būvlaidi, apbūves līniju un noteiktās zonas ūdens akvatorijā. Atmežošanai paredzētās platības precizējamās skici projekta stadijā.

Detālplānojumā izstrādāts priekšlikums funkcionālajam zonējumam, norādot plānoto apbūves teritoriju un publiskās ārtelpas teritorijas –

- Apstādījumu un atpūtas zona,
- Pludmales zona,
- Krastmalas zona,
- Peldēšanās zona,
- Pastaigu mola zona – Oskara Kalpaka prospekta turpinājumā pie Lielupes.

Pludmales zona ir saistīta ar pludmales labiekārtojumu un atpūtas un apstādījumu teritoriju.

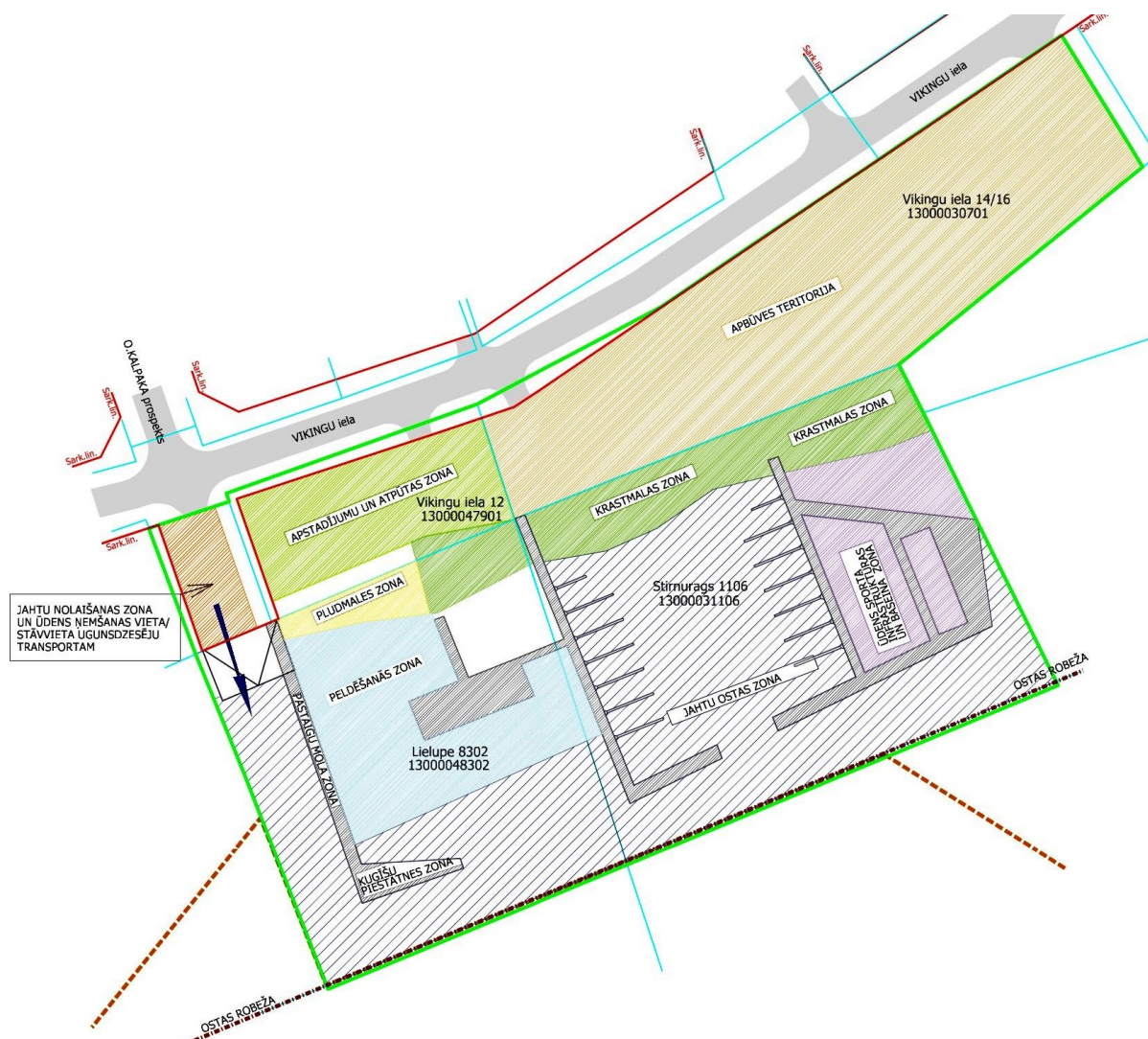


Ūdens sporta infrastruktūras izvietojuma zona piekļaujas krastmalas zonai apbūves teritorijas vidus daļā pie Lielupes.

Ūdens teritorijā ir izdalītas -

- Ⓢ Jahtu ostas zona
- Ⓢ Kuģīšu piestātnes zona
- Ⓢ Ūdens sporta infrastruktūras un baseina zona;

Jahtu nolaišanas zona un ūdens ņemšanas vieta plānota blakus izejai uz pastaigu molu Oskara Kalpaka prospekta turpinājumā pie Lielupes.



Teritorijas funkcionālā sadalījuma shēma.

Detālplānojuma risinājums nosaka maksimālo apbūves stāvu skaitu apbūves zonā – 3,5 stāvi, apbūves augstums 15m. Autostāvvietas jāizvieto uz tā paša zemesgabala vai tajā pašā būvē, kuras izmantošanai stāvvietas nepieciešamas. Autostāvieta izvietojumam ir atļauts izmantot pazemes telpas, cokolstāvu, kā arī virszemes - atklātās stāvvietas īslaicīgai auto novietošanai. Labākais risinājums izvērtējams ēku tehniskā projekta stadijā.



Lielupes krasta tuvums ir ideāla vieta, lai veicinātu moderna kūrorta un daudzfunkcionāla apbūves kompleksa attīstību, iekļaujot arī dzīvojamo funkciju. Līdz ar to plānojot teritorijas turpmāko attīstību, izvērtējot ekonomisko situāciju (pieāvājumu un pieprasījumu), tiek veidoti kūrorta, darījumu un sabiedriska rakstura objekti.

Pieļaujams izmantot plānotās apbūves pēdējo stāvu tirdzniecības (kafejnīca, restorāns, bārs) objekta izvietojšanai, nodrošinot plašu, atvērtu skatu uz apkārtnējo teritoriju.

PIEKĻŪŠANA

Zemes vienībām nodrošināma transporta un gājēju piekļūšana, izbūvējot piebraucamos ceļus ar pieslēgumu no Vikingu ielas, satiksmes joslas zemesgabala Vikingu ielā 14/16 austrumu daļā, un no sarkano līniju posma starp Vikingu ielu un Lielupi, Oskara Kalpaka prospekta turpinājumā. Iebrauktuves precizējama tehniskā projekta stadijā. Teritorijas iekšējo un piebraucamo ceļu projektēšana, pamatojama tehniskā projekta izstrādes stadijā.

Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 26.punktam, zemes vienībās ir jānodrošina operatīvo un apkalpes dienestu autotransporta piekļūšana ēkām un citām būvēm tās zemes vienības robežās, kurā atrodas būve.

Veicot ielas un laukumu izbūvi, jāievēro Būvniecības likuma, likuma „Par autoceļiem”, „Aizsargjoslu likuma”, spēkā esošo ceļu projektēšanas noteikumus un standartus LVS 190-1:2000 (Ceļa trase), LVS 190-5 (Zemes klātne), LVS190-2:2007 (Ceļu projektēšanas noteikumi. Normālprofili), LVS 190-3:1999 (Ceļu vienlīmeņa mezgli) un LVS 190-7:2002 (Vienlīmeņa autostāvvietu projektēšanas noteikumi).

TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMS

Mainoties valsts iekārtai un ideoloģijai mainās arī apstādījumu sociālā loma un sabiedrības izpratne par apstādījumu nozīmi gan pozitīvā, gan negatīvā virzienā. Līdz ar iedzīvotāju skaita, pilsētas apbūves aizņemtās platības, transporta intensitātes un gaisa piesārņojumu pieaugumu, mainās apstādījumu nozīme pilsētas teritorijā.

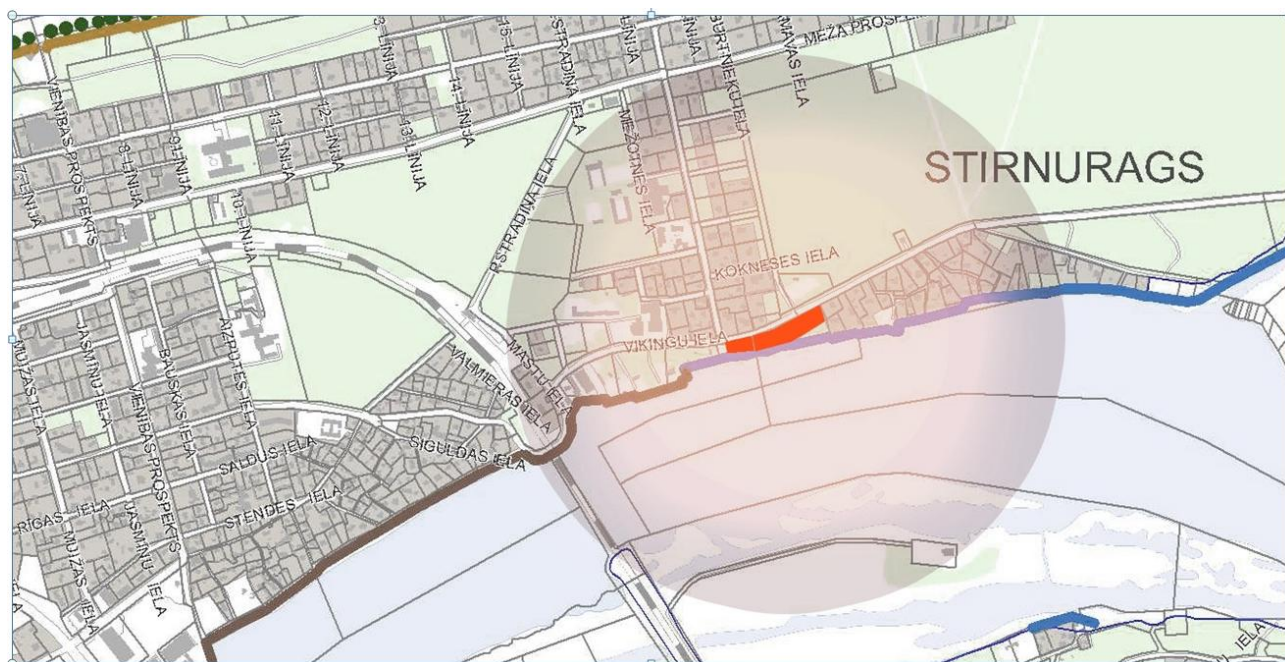
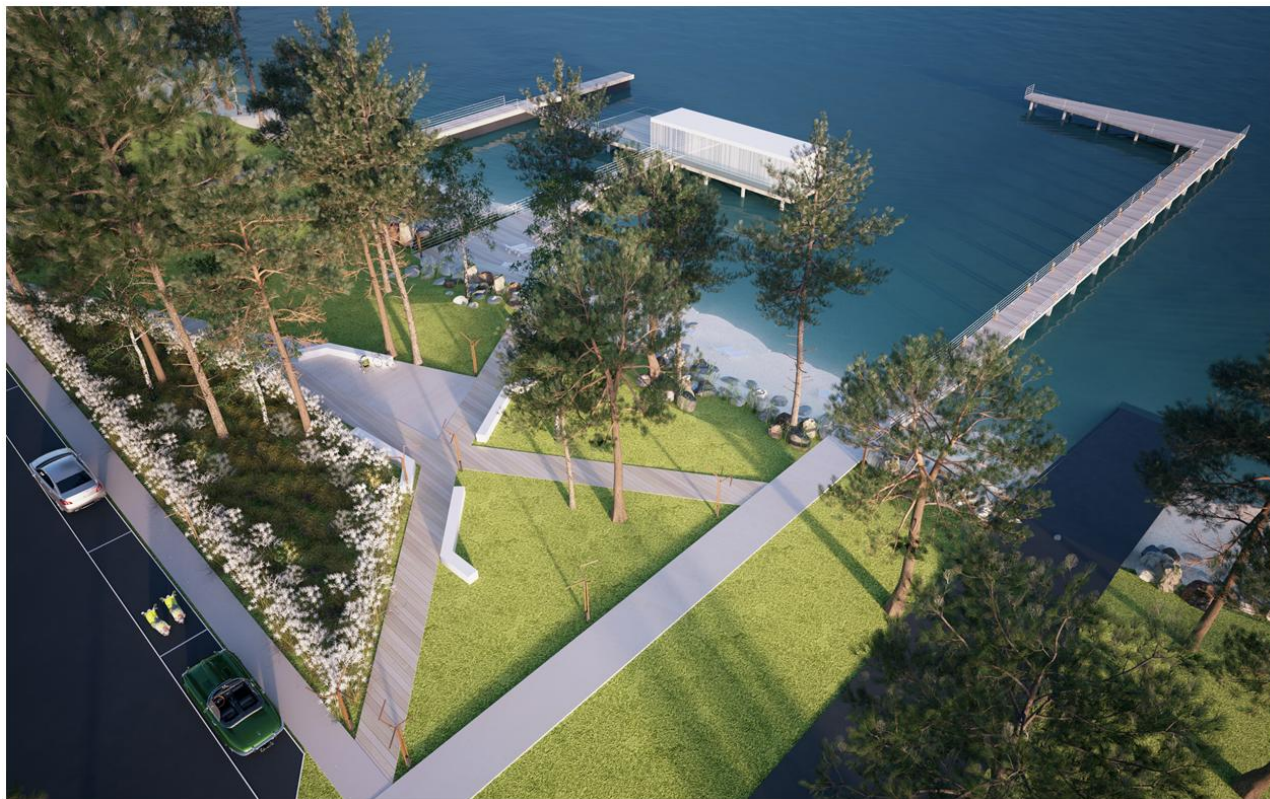
Viens no teritorijas kvalitatīvas un veiksmīgas attīstības faktoriem ir meža un upes tuvums. Lai saglabātu esošās dabas vērtības un pastiprinātu to estētisko vērtību, teritorijā tiek plānotas zaļās zonas, tādējādi sasaistot esošās dabas vērtības ar perspektīvo apbūvi.

Apbūves teritoriju labiekārtojums risināms vienlaicīgi ar ēku projektēšanu un būvniecību.

Sadzīves atkritumu savākšanai katrs objekts jānodrošina ar atkritumu savākšanas un/vai šķirošanas kontaineriem, un uzsākot objektu būvniecību jānoslēdz līgums ar attiecīgo apsaimniekotāju par regulāru atkritumu izvešanu no objekta gan būvniecības, gan ekspluatācijas laikā.



Detālplānojuma ietvaros izstrādāta Publiskā atpūtas parka, pastaigu mola un kuģīšu piestātnes IZVEIDES VĪZIJA



Zemes gabals *Vikingu ielā 12* atrodas pašā Lielupes krastā un ir viena no retajām vietām apkārtnē ar brīvu piekļuvi upei.



Esošā situācija



Lielupes krastam periodiski applūstot, krastā augošo koku saknes ir atsegtas virs zemes, kas rada specifisku ainavu.



Vīzija publiskā atpūtas parks / pastaigu mols / kuģišu piestātne- Teritoriju plānots padarīt sabiedrībai pieejamāku un baudāmāku, radot drošu un patīkamu atpūtas vietu pie ūdens.



Labiekārtojums un apstādījumi plānoti, respektējot dabiskās vides autentiskumu - Jūrmalas teritorijai raksturīgo reljefu, meža zemsedzi, priedes.



Labiekārtojuma shēma



Krasta nostiprināšana. Krastmalu - pie zemesgabala Vikingu ielā 12 plānots veidot smilšainu, saglabājot dabisko krasta stiprinājumu – atsegtu koku saknes - papildinot tās ar akmeņiem. Pārējā teritorijas daļā krastmalas stiprinājuma konstruktīvie risinājumi precizējami turpmākajā projektēšanas gaitā.



Plānotā peldēšanas vieta.



Pastaigu mols , kuģīšu piestātne, vasaras kafejnīca. Pastaigu mola konstrukcijas ieteicams veidot uz pāļveida balstiem vai arī peldošiem pontoniem, tādā veidā neradot negatīvu ietekmi uz pieguļošajām teritorijām – neveicinot nogulšņu uzkrāšanos augstāk pa straumi esošajā mola pusē un krasta eroziju zemāk pa straumi.



Pastaigu mols ar kuģišu piestātni. Dabīgi smilšaina krastmalas zona. Vasaras kafejnīca



Pastaigu mola garums plānots, lai nešķērsotu kuģu ceļus Lielupē.



TERITORIJAS INŽENIERTEHNISKĀ SAGATAVOŠANA

Teritoriju ar appludinājuma varbūtību reizi 10 gados (10%) noteikšanā detālplānojuma teritorijai izmantots Procesu analīzes un izpētes centra pētījums „Applūduma riska izpēte un prognozēšana Jūrmalas pilsētas teritorijā pie virszemes ūdensobjekta „Lielupe” un rekomendāciju izstrāde plūdu riska samazināšanai un teritorijas aizsardzībai”. Pētījuma pasūtītājs ir Jūrmalas pilsētas dome, līgums Nr.1.1-16.4.3/900, februāris-2012. Applūstošās teritorijas robeža, saskaņā ar minēto pētījumu, ir uzrādīta projekta grafiskajā materiālā.

Ieteicami Lielupes upes krasta nostiprināšanas darbi, turpinot esošo nostiprināto krasta līniju, lai pasargātu Lielupes krastu no erozijas. Krasta līnijas nostiprināšanai izstrādājams atsevišķs projekts.

1.6. INŽENIERINFRASTRUKTŪRA

Visu veidu inženiertehniskās apgādes risinājumus detālplānojuma teritorijā paredzēt turpmākās plānošanas gaitā, izstrādājot konkrētos tehniskos projektus, ievērojot Latvijas būvnormatīvu LBN 008-14 "Inženiertīklu izvietojums" prasības.

ELEKTROAPGĀDES TĪKLI

Projektā paredzēts saglabāt esošo elektroapgādes objektu izvietojumu ielu sarkano līniju robežās. Vietas elektrolīniju pievadiem pie ēkām paredzēt ar tehnisko projektu tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ja, realizējot apbūves projektu, ir nepieciešama esošo elektrolīniju demontāža, elektroietaišu pārbūve (pārvietošana vai demontāža), pirms apbūves projekta izstrādāšanas AS „Sadales tīkls” Centrālajā reģionā ir jāsaņem uzdevums projektēšanai (tehniskie noteikumi) līnijas pārbūves projektēšanai.

Risinājums paredz esošo slodžu saglabāšanu un iekļaušanu perspektīvo objektu attīstībā. Teritorijas attīstība, kura tiks veikta ilgtermiņā, vispirms paredzēts izmantot esošās slodzes, bet nepieciešamības gadījumā pieprasīt papildus slodzes. Kopējā aprēķinātā maksimālā slodze detālplānojuma teritorijā var sasniegt 2270kW. Slodžu aprēķins ir orientējošs un ir jāprecizē attīstības programmas izstrādes gaitā.

Plānojot projektējamo objektu izvietojumu, atkarībā no elektriskās slodzes lieluma, rakstura un režīma, paredzēt zemes gabalu transformatoru apakšstacijas izvietošanai, nosakot tās optimālo atrašanās vietu un pēc iespējas tuvāk slodžu centram projektējamo ceļu malās, kur būtu nodrošināta brīva pieeja apakšstacijai jebkurā diennakts laikā AS „Sadales tīkls” elektrotīklu operatīvajam personālam. Elektroapgādes inženierbūvju un inženierkomunikāciju izvietojumu paredzēt starp projektējamo brauktuvi un sarkano līniju. Paredzēt elektrosadales skapja un ievadsadales novietošanas vietas. Paredzēt vietu visu elektroapgādei nepieciešamo elektroietaišu izbūvei atbilstoši Latvijas būvnormatīviem, kā arī tehnisko noteikumu prasībām un ņemot vērā Aizsargjosla likuma un spēkā esošo normu prasības. Izstrādājot elektroapgādes projektu nepieciešamības gadījumā par transformatora apakšstacijas novietošanu jānoslēdz servitūta līgums starp AS „Sadales tīkls” un zemes īpašnieku.

Ārējo elektrisko tīklu ierīkošanai tehniskā projekta stadijā iesniegt pieteikumu Lietotāja elektroapgādei jebkurā AS „Sadales tīkls” klientu apkalpošanas centrā. Pirms elektriskā tīkla izbūves ar ģeodēzisko mērījumu palīdzību jābūt noteiktām un atzīmētām ceļu (ielu) sarkano līniju robežām un jābūt veiktiem zemes planēšanas darbiem.



ĀRĒJĀS APGAISMES TĪKLI

SIA „Jūrmalas gaisma” nosaka, ka Vikingu ielā, gar zemesgabaliem Vikingu 12 un Vikingu 14/16, demontēt vecos apgaismojuma stabus un to vieta uzstādīt cinkotus apgaismojuma stabus $H=8\text{m}$. Stabos uzlikt diožu (LE) gaismekļus. Starp stabiem noguldīt kabelus $AXPK-4X35\text{mm}^2$. Kabeli ievilkt aizsarg caurulē $d=75\text{mm}$.

Turpmākajā projektēšanas gaitā īpašumos uzstādīt cinkotus apgaismojuma stabus ar diožu (LED) gaismekļiem.

ELEKTRONISKIE SAKARU TĪKLI.

Vikingu ielas sarkanajās līnijās atrodas esoši elektroniskie sakaru tīkli. Perspektīvā ir paredzēts pieslēgties pie esošajiem sakaru tīkliem Vikingu iela. Precīzas vietas elektronisko sakaru tīklu sadales skapjiem un kabelu kanalizācijas pievadiem pie ēkām, tiks paredzētas ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās. Kabelu šķērsojumu vietās tos jāparedz aizsargāt ar cauruli. Projektēšanas un izbūves darbi veicami saskaņā ar „Lattelecom” tehniskajiem noteikumiem un standartiem.

Ēku iekšējos telekomunikāciju tīklus izbūvēt pēc nepieciešamības, no rezervētās vietas (sadales punkta), ievērojot valsts normatīvos aktus un „Eiropas standarta NE 50173 1 2002” tehniskās prasības.

Sakaru pakalpojumu operatoru iespējams izvēlēties, izstrādājot apbūves tehnisko projektu un izvērtējot ekonomiski izdevīgāko piedāvājumu.

ŪDENSAPGĀDES UN KANALIZĀCIJAS TĪKLI

Detālplānojuma teritorijā plānoto būvju ūdensapgāde un notekūdeņu novadīšana ir iespējama uz esošajām komunikācijām Vikingu ielā. Vietas ūdensvadu un sadzīves kanalizācijas pievadiem pie ēkām paredz ar tehnisko projektu, tehniski un ekonomiski izdevīgākajās vietās.

Ūdensapgādes tehnisko projektu izstrādā saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves". Kanalizācijas un lietus kanalizācijas tehniskais projekts izstrādājams saskaņā ar LBN 223-99 „Kanalizācijas ārējie tīkli un būves”.

UGUNSDZĒSĪBAS ŪDENSAPGĀDE

Detālplānojuma risinājums paredz Oskara Kalpaka ielas gala pie Lielupes izveidot ūdens ņemšanas vietu ugunsdzēsības vajadzībām.

Ārējo ugunsdzēsības ūdensapgādi paredzēt saskaņā ar LBN 222-15 "Ūdensapgādes būves" prasībām. Ugunsdrošības atstarpes starp ēkām un būvēm noteikt ēku un būvju tehniskos projektos, saskaņā ar spēkā esošajiem Latvijas būvnormatīviem.

GĀZES APGĀDES TĪKLI

Plānoto apbūvi paredzēts pievienot pie esošā vidēja spiediena gāzes vada Vikingu ielā, gāzes vadam ir noteikta aizsargjosla saskaņā ar Aizsargjoslu likumu.



Turpmākajā projektēšanas gaitā paredzēt gāzes pievada izbūvi katram patērētājam atsevišķi. Katram patērētājam atsevišķi paredzēt gāzes spiediena regulēšanas-uzsakites iekārtas novietni uz īpašumrobežas, nodrošinot pieejamību no ielas sarkano līniju zonas. Tehniskie noteikumi pieslēgumiem pie gāzes vada pieprasāmi a/s „Latvijas Gāze” Gāzesapgādes attīstības departamenta Perspektīvās attīstības daļā.

SILTUMAPGĀDES TĪKLI

Detālplānojuma teritorija atrodas ārpus centralizētās siltumapgādes zonas. Būvniecības ierosinātājam, ja tiek plānots pieslēgties centralizētajiem siltumapgādes tīkliem, nepieciešams saņemt tehniskos noteikumus no SIA „Jūrmalas siltums”, uzrādot katras ēkas perspektīvo siltumslodzi pa grupām (apkure, karstais ūdens, vēdināšana). Siltumapgādes tehniskais projekts ir izstrādājams saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu prasībām.